



Bestemmingsplan Manderveen, De Bessentuin 2

Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.MANBPBESSENTUIN-VG01

Auteur(s):

Manderveen, De Bessentuin 2

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 De bij het plan behorende stukken	7
1.4 Geldend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	11
2.1 Manderveen	11
2.2 Huidige situatie plangebied	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Gewenste ontwikkeling	13
3.2 Landschappelijke inrichting	14
3.3 Verkeer en parkeren	14
Hoofdstuk 4 Beleidskader	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	18
4.3 Regionaal beleid	27
4.4 Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	35
5.1 Geluid	35
5.2 Bodem	36
5.3 Luchtkwaliteit	36
5.4 Externe veiligheid	37
5.5 Bedrijven en milieuzonering	38
5.6 Geur	40
5.7 Ecologie	41
5.8 Archeologie en cultuurhistorie	43
5.9 Water	44
5.10 Besluit Milieueffectrapportage	46
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording	49
6.1 Inleiding	49
6.2 Opbouw van de regels	49
6.3 Bestemmingen	50
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 8 Vooroverleg en inspraak	55
8.1 Vooroverleg	55
8.2 Inspraak	55
8.3 Zienswijzen	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een agrarisch perceel in Manderveen. Het perceel ligt ten zuiden van het woongebied 'de Bessentuin'. Dit betreft een woongebied dat vanaf 2010 in ontwikkeling is. Inmiddels zijn fase 1 en 2 afgerond, waarbij in totaal 13 woningen gerealiseerd zijn.

De gemeente Tubbergen is voornemens de volgende fase in ontwikkeling te brengen ter plaatse van het plangebied. Concreet gaat het om de realisatie van 10 woningen, bestaande uit vier rijwoningen, vier twee-onder-één kapwoningen en twee vrijstaande woningen. Hiermee wil de gemeente voorzien in de woonbehoefte voor de kern Manderveen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016", aangezien ter plaatse grotendeels een agrarische bestemming geldend is. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de Veldekster, te Manderveen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Manderveen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Manderveen, De Bessentuin 2" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0183.MANBPBESSENTUIN-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan, maar maakt geen onderdeel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

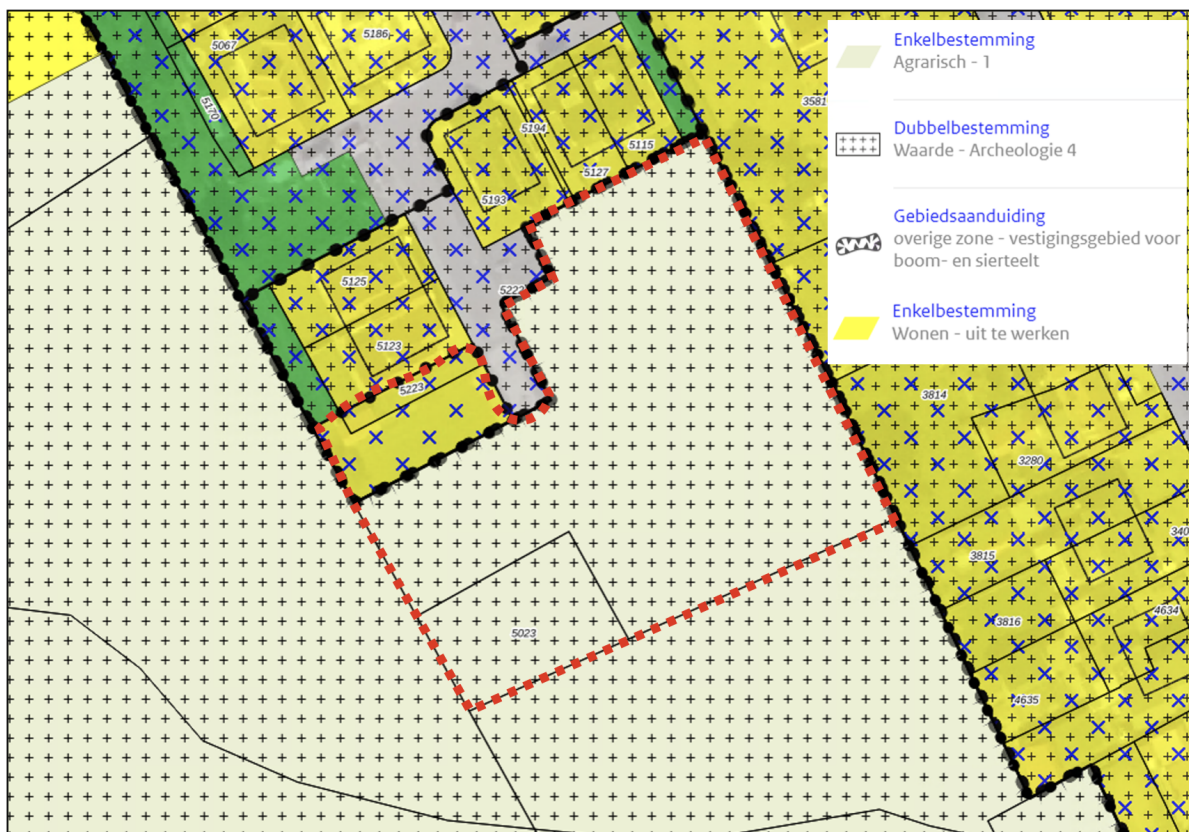
1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Tubbergen, Buitengebied 2016" (vastgesteld op 23 mei 2016) en voor een klein deel binnen het bestemmingsplan "De Bessentuin" (vastgesteld op 4 mei 2010). Tevens geldt ter plaatse van het agrarische deel het bestemmingsplan "Tubbergen, Buitengebied 2016 Veegplan" (vastgesteld op 15 december 2020).

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het plangebied grotendeels voorzien van de bestemming 'Agrarisch - 1'. Daarnaast gelden ter plaatse van de agrarische bestemming tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - vestigingsgebied voor boom- en sierteelt'.

Ter plaatse van het deel dat binnen het bestemmingsplan "De Bessentuin" valt, geldt de bestemming 'Wonen - uit te werken'. Het is wenselijk om met dit bestemmingsplan deze uitwerking door te voeren.

In subparagraaf 1.4.2 wordt nader ingegaan op de geldende (dubbel)bestemmingen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven, waarop het plangebied met de rode contour is aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Tubbergen' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Bestemming 'Agrarisch - 1'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch - 1' zijn met name bestemd voor het agrarisch gebruik. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

Bestemming 'Wonen - uit te werken'

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor maximaal vijf nieuwe woningen, groen, parkeer- en speelvoorzieningen, water, wegen, voet- en fietspaden. In de uitwerkingsregels zijn enkele bouwregels opgenomen, die uitgewerkt dienen te worden.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende

bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Het plangebied is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachtingswaarde'. Binnen deze bestemming is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm.

Gebiedsaanduiding 'overige zone - vestigingsgebied voor boom- en sierteelt'

Vanwege deze gebiedsaanduiding zijn de gronden mede bestemd voor het toelaten van nieuwe sier- en boomteeltbedrijven op bestaande bouwvlakken voor agrarische bedrijven. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak is deze aanduiding in dit geval niet relevant.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van woningen is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels zoals opgenomen in de geldende agrarische bestemming. Ter plaatse van de uit te werken woonbestemming dienen de regels te worden uitgewerkt. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

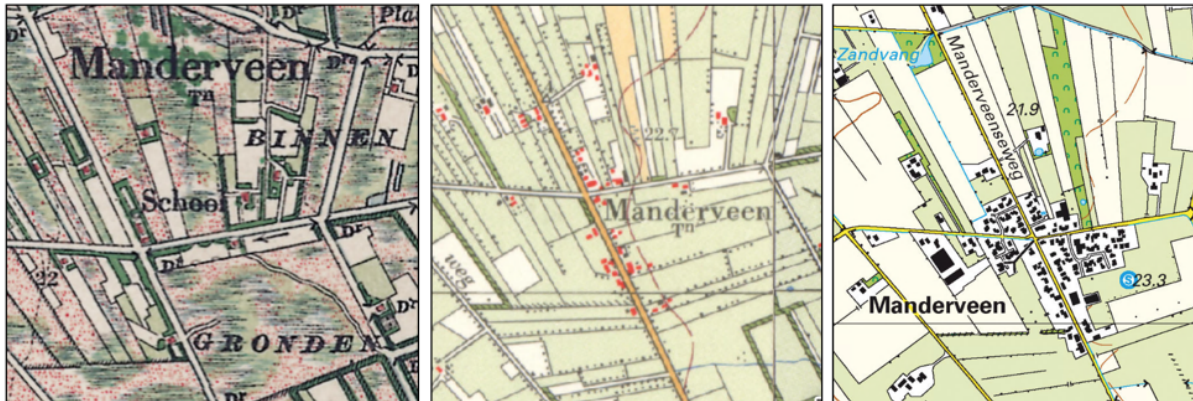
1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 3 is de beschrijving van het voorgenomen plan opgenomen. Hoofdstuk 4 behandelt het relevante beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op bestemmingsplansystematiek en licht de bestemmingen toe. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht, gevolgd door de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Manderveen

Manderveen is qua oppervlakte en inwoners één van de kleinere kernen van de gemeente Tubbergen. Het behoort samen met Langeveen tot het (voormalig) hoogveengebied ten noorden van Almelo en ten zuiden van de Vecht. Kenmerkend is de strookvormige, opstreckende verkaveling en de bebouwing in linten. De bebouwing in Manderveen is dan ook in lintvorm verspreid langs de Manderveenseweg en de Veendijk. Achter deze linten is nadien de bebouwing enigszins uitgebreid zodat er een kern ontstond. In de volgende afbeelding zijn kaarten van Manderveen vanuit 1930, 1970 en 2020 aanwezig. Hierop is de ontwikkeling zichtbaar.



Afbeelding 2.1: Kaarten ± 1930 (links) ± 1970 (midden) en ± 2020 (rechts) Tubbergen (Bron: Topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft het agrarisch perceel, ten zuiden van de nieuwbouwwijk 'de Bessentuin'. Het plangebied is volledig in agrarisch gebruik. Het plangebied door woongebieden aan de noord- en oostzijde en agrarische percelen aan de zuid- en westzijde. In de volgende afbeelding is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In Hoofdstuk 2 is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Concreet bestaat het voornemen uit het realiseren van 10 grondgebonden woningen. Het gaat om vier rijwoningen, vier twee-onder-één kapwoningen en twee vrijstaande woningen. De woningen sluiten stedenbouwkundig gezien aan bij het reeds gerealiseerde deel van de woonwijk 'de Bessentuin'. Dit gebeurt zowel door de goot- en bouwhoogte als de schaal en uitstraling. De woningen krijgen een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De woningen bestaan uit twee lagen met een kap.

Het woongebied wordt ontsloten door de Veldekster door te trekken in het plangebied. Langs de Veldekster worden verscheidene parkeergelegenheden gerealiseerd. Ook is er op eigen terrein voldoende ruimte voor het parkeren van tenminste 1 auto per woning. Tevens wordt een groot deel van het plangebied ingericht als openbaar groen, waarbinnen drie wadi's gerealiseerd zullen worden, om voldoende bergingscapaciteit voor hemelwater te realiseren.

De woningen zullen geschikt zijn voor zowel starters, doorstromers en senioren. In afbeelding 3.1 is de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 3.1: Beoogde situatie plangebied (Bron: Gemeente Tubbergen)

3.2 Landschappelijke inrichting

Voor het plan is door Tuulk een inrichtingsplan gemaakt. Dit plan is als Bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Hierna wordt samengevat op de groene inrichting ingegaan.

De Bessentuin 2 wordt in een Jong heide ontginningslandschap ingepast. Het jong heideontginningslandschap kenmerkt zich door rechthoekige verkaveling omgeven door (hak)houtsingels. Om dit landschapstype terug te laten komen in de wijk is er voor gekozen om een smalle houtsingels aan te brengen met doorkijken richting het landschap. Het gekozen beplantingsmateriaal bestaat uit voornamelijk autochtoon inheemse soorten, gebaseerd op de aanwezige veldpodzolgrond (Hn21) met grondwatertrap IV. (H 25-80 - L 80-120).

In en rondom het binnenterrein is gekozen voor sierbeplanting met een hoge biodiversiteit. Maar daarnaast ook met sterke eigenschappen die droogte en natte terreinomstandigheden kunnen weerstaan.



3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Tubbergen hanteert hiervoor de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren'. In deze notitie zijn geen kencijfers opgenomen ten aanzien verkeersgeneratie. Hiertoe wordt de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden.

3.3.2 Uitgangspunten

Qua functie, stedelijkheidsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Vrijstaand, Twee-onder-een-kap, Rijwoning;
- Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk, gemeente Tubbergen (CBS StatLine);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;

3.3.3 Verkeer en ontsluiting

Op basis van de CROW publicatie geldt een minimum en maximum verkeersgeneratie voor woningen. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt van het gemiddelde uitgegaan. Op basis van de genoemde uitgangspunten (niet stedelijk, rest bebouwde kom) geldt voor vrijstaande woningen een verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Voor twee-onder-één kap woningen geldt een verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Voor rijwoningen geldt een verkeersgeneratie van 7,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Hierna is dit uitgewerkt:

- vier rijwoningen: $4 \cdot 7,4$ verkeersbewegingen = 29,6
- vier twee-onder-één kapwoningen: $4 \cdot 7,8 = 31,2$
- twee vrijstaande woningen $2 \cdot 8,2 = 16,4$

In totaal maakt dit dat de ontwikkeling voorziet in een verkeersgeneratie van $29,6 + 31,2 + 16,4 = 77,2$ verkeersbewegingen per weekdagemaal. Deze verkeersgeneratie kan eenvoudig afgewikkeld worden via de Veldekster richting de Bovenbroeksweg. Bij de aanleg van de Veldekster is reeds in ogenschouw genomen dat het woongebied Bessentuin zou worden uitgebreid met meerdere deelfases. Daarom is met de inrichting en capaciteit van de Veldekster destijds al rekening gehouden met deze toekomstige ontwikkeling. Er kan er daarom vanuit gegaan worden dat het verkeer eenvoudig via de Veldekster afgewikkeld kan worden. Ook de Bovenbroeksweg is van voldoende capaciteit om het verkeer goed te kunnen afwikkelen. Tot slot zullen de woningen met een veilige en overzichtelijke ontsluiting op de Veldekster ontsloten worden.

3.3.4 Parkeren

Op basis van de parkeernormen van de gemeente Tubbergen is het benodigd aantal parkeerplaatsen berekend. In dit geval gaat het om vier rijwoningen, vier twee onder één kap-woningen en één vrijstaande woning. Dit zorgt voor de volgende parkeerbehoefte:

1. Vrijstaand: 2,30 pp per eenheid, maakt in totaal een parkeerbehoefte van $2 \cdot 2,30 = 4,6$ pp;
2. Twee-onder-één-kap: 2,2 pp per eenheid, maakt in totaal een parkeerbehoefte van $4 \cdot 2,2 = 8,8$ pp;
3. rijwoning: 2 pp per eenheid, maakt in totaal een parkeerbehoefte van $4 \cdot 2 = 8$ pp.

Totaal zorgt dit voor een parkeerbehoefte van $4,6 + 8,8 + 9 =$ afgerond 22 parkeerplaatsen.

De vrijstaande woningen en de twee-onder-één kapwoningen krijgen allemaal een dubbele oprit met een garage. Op basis van de gemeentelijke parkeernota mag voor dergelijke opritten 1,8 parkeerplaats per woning in de berekening worden meegenomen. Dit betekent dat er totaal $6 \cdot 1,8 = 10,8$ parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiermee resteert een parkeerbehoefte van afgerond 12 parkeerplaatsen. In het openbaar gebied worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. In afbeelding 3.1 is dit zichtbaar. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

3.3.5 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in

mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De zogenaamde laddertoets die is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes en zo nodig wordt onderzoek gedaan naar behoefte aan de in het bestemmingsplan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van dit toetsingskader nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Dit betekent dat bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een nadrukkelijke motivering nodig is, dat wil zeggen in aanvulling op de algemene vereisten van artikel 3.1.6, eerste lid, van het Bro, waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Een stedelijke ontwikkeling is in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bestaand stedelijk gebied is in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro gedefinieerd als:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

4.1.2.2 Het plan

Het plan voorziet in de bouw van 10 grondgebonden woningen. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro kunnen worden aangemerkt (ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953).

Gelet op de locatie van het plangebied en het beperkte aantal woningen, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke functie binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadere toetsing aan de ladder is daarom niet nodig.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

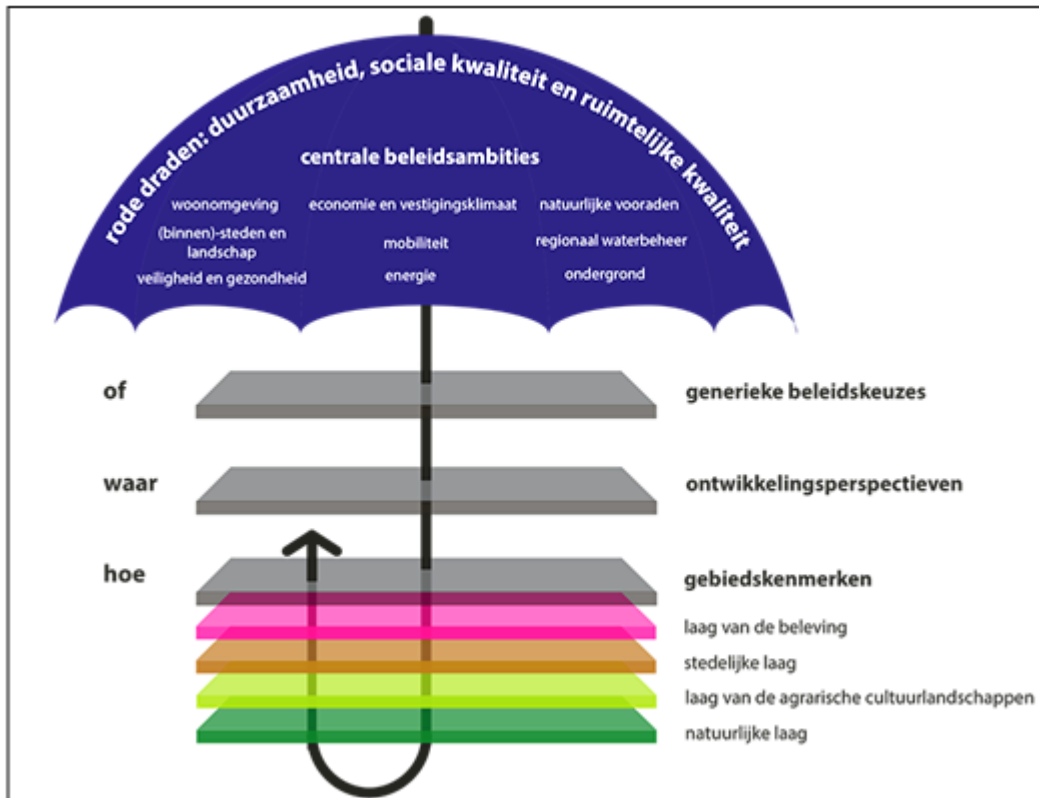
1. Of - generieke beleidskeuzes
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe - gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties - en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten - te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de - voor dat ontwikkelingsperspectief - geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.2 (principe van concentratie) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.2, lid 1: Principe van concentratie

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Als gevolg van het voornemen worden 10 grondgebonden woningen toegevoegd binnen de kern Manderveen. Het voorliggende plan voorziet in de behoefte naar meer beschikbare woningen voor starters en doorstromers in de kern Manderveen. Het plan voorziet daarmee in een concrete behoefte (zie paragraaf 4.4.2 van deze toelichting).

Artikel 2.1.3, lid 1: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
 2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
- In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Vanuit het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik dient gekeken te worden of binnen de kern Manderveen voorzien kan worden in de additionele woningbehoefte. Daar is geen mogelijkheid toe. Manderveen kent een beperkt aantal inbreidingslocaties, die reeds allemaal zijn of worden ingevuld met woningen. Deze locaties zijn echter niet van voldoende omvang om in de gehele woningbehoefte voor de kern Manderveen te voorzien. Er is daarom niet voldoende beschikbare ruimte voor de woonbehoefte in Manderveen binnen bestaand stedelijk gebied.

Daarom is gekozen voor een woningbouwlocatie aan de westkant van Manderveen, in directe aansluiting bij de bestaande nieuwe woonwijk aan deze zijde. Het plan vormt daarmee een vervolg op eerdere fases van woongebied de Bessentuin. In de stedelijke opzet is reeds met onderhavige ontwikkeling rekening gehouden. De locatie is bovendien logisch gelegen, direct aansluitend op de kern. Op deze wijze is er sprake van een uitbreiding in de groene omgeving, maar wel in zoveel mogelijk in samenhang en aansluiting met bestaande stedelijke functies. Het extra ruimtebeslag wordt hiermee zo beperkt mogelijk gehouden. Gelet op het vorenstaande is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

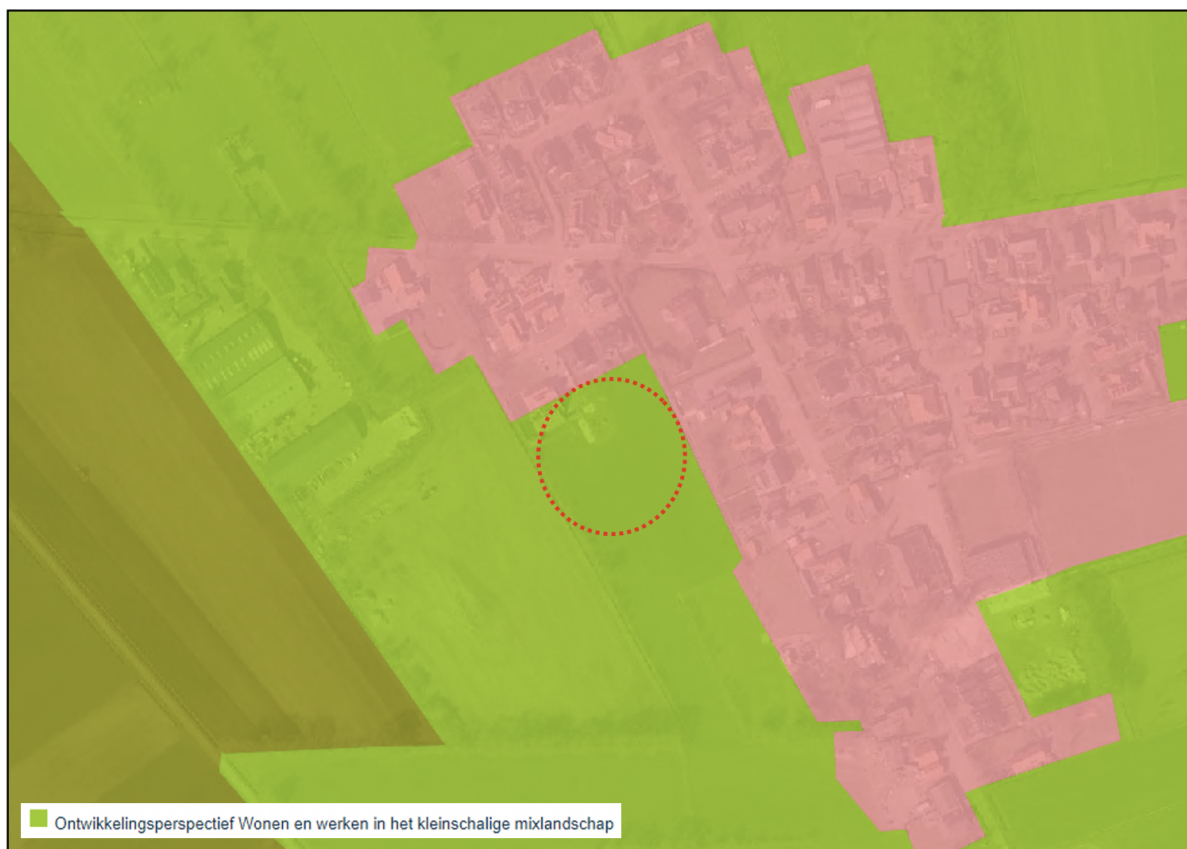
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het actuele gemeentelijk woningbouwprogramma is in overeenstemming met het RWP Twente. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 10 grondgebonden woningen. De bouw van deze woningbouwaantallen zijn passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en daarmee ook binnen de geldende woonafspraken zoals deze tussen de gemeenten en provincie zijn gemaakt op basis van regionale afstemming (lid 3 en 4). Gelet hierop wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Echter na ontwikkeling kan beter aansluiting gevonden worden bij het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken', aangezien het gaat om een ontwikkeling naar een woongebied. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Op beide ontwikkelingsperspectieven wordt ingegaan.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)
"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

Ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden. In voorliggend geval is aangetoond dat de woningbehoefte niet kan worden opgevangen binnen de kern (zie subparagraaf 4.2.3.1). Hierdoor is uitbreiding noodzakelijk. Het plangebied grenst aan bestaand stedelijk gebied en vormt hierdoor een geschikte uitbreidingslocatie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving (zie ook Hoofdstuk 5). De nieuwe woningen passen zowel vanuit stedenbouwkundig als functioneel oogpunt goed in de omgeving en de woonbuurt wordt op een adequate wijze ingepast. Hiermee wordt aangesloten op de kenmerken die gelden binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Geconcludeerd wordt dat in voorliggend geval afgeweken kan worden van het geldende ontwikkelingsperspectief voor het landelijk gebied en dat de ontwikkeling goed past binnen het ontwikkelingsperspectief voor het stedelijk gebied.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De stedelijke laag wordt buiten beschouwing gelaten aangezien het plangebied op basis van deze laag geen specifieke kenmerken bezit.

1. De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is gelegen in de gebiedstypen "Dekzandvlakte en ruggen", dit is in afbeelding 4.3 weergegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Natuurlijke laag Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

De hoogteverschillen zijn, gelet op het feit dat het plangebied beperkt van omvang en gecultiveerd is, ter plaatse nauwelijks waarneembaar. Van hoogteverschillen is geen sprake. Bij het bepalen van de stedenbouwkundige inpassing van het plangebied is rekening gehouden met de ondergrond. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Natuurlijke laag".

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap', dit is in afbeelding 4.4 weergegeven.



Afbeelding 4.4: Uitsnede Laag van het agrarische cultuurlandschap Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Jonge heide- en ontginningslandschap"

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met een rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

In voorliggend geval kan de woningbehoefte niet binnen de kern worden opgevangen, hierdoor is uitbreiding noodzakelijk. Het plangebied grenst aan bestaand stedelijk gebied en vormt hierdoor een geschikte uitbreidingslocatie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving en het plangebied wordt ruim en groen ingericht. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

3. De 'Laag van de beleving'

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het

'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In afbeelding 4.5 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.5: Uitsnede Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

Allereerst kan deze laag worden genuanceerd, aangezien de gehele kern Manderveen is voorzien van de kwaliteit 'donkerte'. Echter mag verwacht worden dat er bij een dorp reeds sprake is van een zekere lichtuitstraling. Een toename van het gebruik van kunstlicht is inherent bij uitbreiding van een woonwijk. Daarbij wordt opgemerkt dat het plangebied is gelegen aangrenzend aan een stedelijk gebied waar reeds sprake is van gebruik van kunstlicht. Overigens is de toename van het gebruik van kunstlicht in het plangebied beperkt gelet op de beperkte hoeveelheid nieuwe woningen. De "Laag van de beleving" staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda Twente

4.3.1.1 Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente regionaal afspraken gemaakt. Voor de periode 2021-2025 hebben deze afspraken vorm gekregen middels de op 17 maart 2021 vastgestelde 'Regionale Woonagenda Twente'.

In deze woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe de Twentse gemeenten hieraan gaan werken. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie in relatie tot de woningmarkt.

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in Twente. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er zullen de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, maar er moeten ook manieren worden gevonden om de dynamiek en slaagkansen te vergroten. De druk op de woningmarkt is echter niet de enige uitdaging, ook de investeringsopgave in bestaande wijken en transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven immers een belangrijke sleutelfunctie.

4.3.1.2 Kwantitatieve behoefte

Algemeen

Voor de provincie Overijssel geldt dat sprake is van een forse woningbouwambitie. In de periode tot 2030 moeten 60.000 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor is er sprake van een flinke versnellingsopgave. De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provinciebreed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

1. de beschikbare woningbehoefteprognoses tot 2030;
2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
3. een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West-Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer).

Concreet betekent het dat de regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte.

Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

- Realiseren harde plannen tot 2025;
- Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030;
- Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030.

De onderstaande tabel geeft per gemeente de netto harde en zachte plancapaciteit weer per 1-1-2020.

Daarnaast is de woningbouwopgave tot 2030 weergegeven.

	Netto harde plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Netto zachte plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Totale plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)
Almelo	940	1.020	1.960
Hellendoorn	650	250	900
Rijssen- Holten	420	320	740
Twenterand	330	440	770
Wierden	390	110	500
Tubbergen	60	190	250
Enschede	1.890	1.000	2.890
Hengelo	1.530	1.020	2.550
Borne	990	40	1.030
Oldenzaal	270	260	530
Losser	430	160	590
Hof van Twente	140	420	560
Dinkelland	180	320	500
Haaksbergen	110	250	360
Twente totaal	+/- 8.330	+/- 5.800	+/- 14.130
	Lokale behoefte (10 jaar)	Extra ambitie/opgave	Totale ambitie/opgave
Twente totaal	15.782	5.000 – 7.000	+/- 20.000 – 22.000

Afbeelding 4.6: Woningbouwopgave regio Twente (Bron: Regionale Woonagenda Twente)

Het bovenstaande aantal van 14.130 vormt een voorstelling van het mogelijke aanbod op basis van de harde en zachte plannen per 1-1-2020. De uiteindelijke vraag en behoefte van 15.782 dient echter ingevuld te worden op basis van de wens om te sturen op kwaliteit. Het aantal van 5.000-7.000 betreft de extra ambitie/opgave, waarbij ook hier het samen sturen op kwaliteit leidend is. De juiste woning op de juiste plek, inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatief afwegingskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie. Dit wil onder andere zeggen dat bij inbreidingsplannen waarbij binnen vijf jaar kan worden gestart met de realisatie geen kwantitatieve kaders gelden.

Daarnaast moet de opgave voor de periode vanaf 2025 voorbereid worden. In deze periode moeten zachte plannen hard worden gemaakt en moet ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit worden gerealiseerd om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Daarvoor is de realisatie van 2.000 woningen per jaar noodzakelijk. Daarnaast moet worden gezocht naar extra bouwlocaties zodat ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden.

Opgave tot 2030

Zoals blijkt uit de tabel in afbeelding 4.4 is de bestaande harde plancapaciteit circa 8.330 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de

harde plancapaciteit met minimaal 11.670 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

4.3.1.3 Kwalitatieve behoefte

Algemeen

Twente is en blijft een regio van de menselijke maat. Het is belangrijk dat er voor iedere woningzoekende een passende, betaalbare en niet in de laatste plaats kwalitatief goede woning is. Vertrekpunt van de regionale Woonagenda is het lokaal én regionaal blijven bieden van de woningen waar huidige en toekomstige inwoners behoefte aan hebben.

Dat betekent dat gemeenten door nieuwbouw, transformatie en herstructurering woningen toevoegen die goed aansluiten op de bestaande en toekomstige vraag. Dat vraagt om een toekomstgericht kwalitatief programma op lokaal en regionaal niveau, alsmede om het inlopen van woningtekorten en de realisatie van voldoende woningen voor de groeiende behoefte. Maar ook vraagt het om maatregelen en strategieën om de bestaande woningvoorraad toegankelijker te maken, onder andere door de doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen.

De Regionale Woonagenda Twente bevat met name ten aanzien van de kwantitatieve behoefte informatie waar gemeenten bij de uit te voeren laddertoets gebruik van kunnen maken. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt in 2021 een kwalitatieve monitor opgezet aan de hand waarvan de gemeenten in de relevante woningmarktregio invulling kunnen geven aan het kwalitatieve aspect van de verantwoordingsplicht.

Wel onderscheidt de woonagenda drie verschillende ruimtelijke strategieën. Deze geven richting aan de ontwikkeling en geven aan waar in een gebied het accent op ligt, maar dienen niet als dwingend kader. De strategieën kenmerken vooral de verschillen tussen de steden, dorpen en het buitengebied. Er kunnen zich meerdere ruimtelijke woonstrategieën binnen een stad, dorp of gemeente bevinden.

Gemeente Tubbergen

Voor de gemeente Tubbergen geldt de woonstrategie 'Buiten Wonen'. Hier is het uitgangspunt buiten wonen in het landelijk gebied en kleine kernen. Hier is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw. Het zijn woonmilieus die worden gekoesterd en kwaliteiten die de regio zoveel mogelijk wil behouden. Maar de regio ziet ook kansen om wonen als vliegwiel in te zetten om de vitaliteit van de dorpen en linten te versterken en de transities in het landschap, zoals in de landbouw, of de klimaatadaptieve opgaven kracht bij te zetten. Er zijn kansen om bijvoorbeeld bij vrijkomende agrarische bebouwing om nieuw aanbod te creëren, passend bij de leefomgeving en als contramale van wonen in het stedelijk gebied. Ook worden kansen gezien om in de kernen met centrum dorpse woonmilieus woningen en milieus toe te voegen om daarmee de vitaliteit en de economie van de kernen kracht bij te zetten.

Aandachtspunten in de gemeente Tubbergen zijn:

- invullen lokale behoefte;
- behoud jongeren;
- woon-zorg;
- erftransitie;
- vergrijzing;
- ontgroening.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonagenda Twente

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 10 grondgebonden woningen in Manderveen. Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente.

De woningen worden op een logische uitbreidingslocatie, aansluitend op de kern, gerealiseerd. De woningen zijn geschikt om levensloopbestendig te worden uitgevoerd, waarmee een brede doelgroep kan worden bediend. De woningen zijn ook geschikt voor starters en doorstromers. In paragraaf 4.4.2 wordt getoetst aan het gemeentelijk woonbeleid. Hier wordt nader ingegaan op de kwalitatieve behoefte voor de gemeente Tubbergen.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met de 'Regionale Woonagenda Twente'.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Mijn Omgevingsvisie Tubbergen

4.4.1.1 Algemeen

De gemeente Tubbergen beschikt over een omgevingsvisie. MijnOmgevingsvisie Tubbergen gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. Hierin bouwt men verder op de basis die al in proces van MijnDorp gelegd is. De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeente, samenleving en gemeenteraad, willen sturen; wat men wil behouden, versterken en ontwikkelen. Door inbreng van de samenleving is MijnOmgevingsvisie van ons allemaal!

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

1. de uitdagingen die op de gemeente afkomen (het verhaal achter de speerpunten)
2. hoe men daarop kan inspelen (speerpunten)
3. hoe plannen die bewoners of ondernemers inbrengen worden afgewogen (stappenplan)
4. welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart)

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. Als keuzes worden gemaakt, als plannen worden gemaakt en gewoon als we wonen, leven, ondernemen of verblijven past men de kernprincipes toe. De vier kernprincipes zijn:

- We doen het samen
- We geven het goed voorbeeld
- We wentelen niet af op volgende generaties
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt

4.4.1.2 Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. In voorliggend geval is de thema 'Aantrekkelijk wonen' van belang.

Aantrekkelijk wonen

Betaalbaar wonen in je eigen gemeente

De gemeente wil dat het aantal en de soort woningen in een kern passen bij de vraag. Inwoners moeten voor hun woning zoveel mogelijk in hun eigen gemeente terecht kunnen. Ook is het belangrijk dat woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn.

Inbreiden voor uitbreiden

Vanuit de gemeente is de wens om binnen de grenzen van een kern te bouwen. In de meeste gevallen gaat het om plekken die verbeterd moeten worden of plekken waarvan de bestaande functie vervalst. Denk hierbij aan het verdwijnen van een bedrijf, het sluiten van een kerk of het slopen van oude woningen. Als er binnen de kern geen plekken zijn om te bouwen, kijkt de gemeente naar bouwmogelijkheden aan de rand van een kern. Kernen zijn verschillend in de behoefte aan woningen. Daarom gaat de gemeente samen met kernen in gesprek om te kijken wat bij elk dorp past.

Kijken naar de toekomst

Er is verschil in hoeveel en welk soort woningen nu nodig en gewenst zijn en wat de vraag over 15 jaar is. Huidige knelpunten zijn bijvoorbeeld betaalbare woningen voor starters en woningen voor ouderen. In de gemeentelijke woonvisie wordt op basis van onderzoek en gesprekken met alle betrokkenen vooruit gekeken op de vraag naar woningen. De gemeente probeert erop te sturen dat het aanbod van woningen daarop aansluit. Hierbij worden behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog gehouden.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke omgevingsvisie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de functionele structuur van de omgeving (aansluitend op bestaand woongebied). Er is geen sprake van inbreiding, echter Manderveen kent een beperkt aantal inbreidingslocaties, die reeds allemaal zijn of worden ingevuld met woningen. Deze locaties zijn niet van voldoende omvang om in de gehele woningbehoefte voor de kern Manderveen te voorzien. Er is daarom niet voldoende beschikbare ruimte voor de woonbehoefte in Manderveen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom is gekozen voor een woningbouwlocatie aan de westkant van Manderveen, in directe aansluiting bij de bestaande nieuwe woonwijk aan deze zijde. Het plan vormt daarmee een vervolg op eerdere fases van woongebied de Bessentuin. In de stedelijke opzet is reeds met onderhavige ontwikkeling rekening gehouden. De locatie is bovendien logisch gelegen, direct aansluitend op de kern

Met de ontwikkeling wordt voor de kern Manderveen voorzien in de woningbehoefte van starters, doorstromers en senioren. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijk omgevingsvisie.

4.4.2 Woonvisie 2021+

4.4.2.1 Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren is weergegeven in de 'Woonvisie 2021+'. De afgelopen jaren hebben aangetoond dat de woningmarkt zeer dynamisch is. De woonvisie beschrijft daarom de gemeentelijke koers voor de komende jaren, maar er wordt volgende flexibiliteit gehouden om tussentijds bij te sturen, mochten de ontwikkelingen op de woningmarkt daarom vragen.

4.4.2.2 Woningbouw om te voorzien in de vraag

4.4.2.2.1 Platteland in trek; toenemend aantal vestigers

De komende jaren wil de gemeente voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte vraag. Om dat te bewerkstelligen is het ten eerste zaak om goed inzicht te hebben in die verwachte woningvraag. De afgelopen vijf jaar is het aantal huishoudens in Tubbergen gegroeid met ongeveer +300. Deze groei is mede tot stand gekomen door een positief binnenlands migratiesaldo. Er vestigden zich meer mensen in Tubbergen vanuit andere gemeenten, dan er vertrokken. In de jaren voor 2016 was er nog sprake van een vertrekoverschot.

Het zijn vooral jongeren tussen 15 en 25 jaar die de gemeente verlaten. Dat komt voor een belangrijk deel vanwege werk of studie elders. Maar voor een deel van de vertrekkende jongeren speelt het woningaanbod mee. Voor hen zijn er niet of nauwelijks betaalbare woningen beschikbaar, waardoor zij (al dan niet tijdelijk) opteren voor een woning in een gemeente waar het aanbod goedkoper is. Een deel van de jongeren keert na verloop van tijd terug als men een gezin gaat stichten en meer financiële mogelijkheden heeft om een woning te kopen. We staan immers bekend als een zeer kindvriendelijke gemeente met veel ruime gezinswoningen en in elke kern een school aanwezig.

Daarnaast ziet de gemeente zeker de laatste jaren een vestigingsoverschot van 50-plussers. Door de stijgende woningprijzen in de steden is de gemeente als groene, rustige woongemeente met ruime woningen steeds aantrekkelijker geworden voor vestigers. Het gaat vaak om vestigers die vanuit de stedelijke omgeving van Almelo en Hengelo op zoek zijn naar een ruime gezinswoning in het groen, maar steeds vaker gaat het ook om vestigers van ver buiten de regio. Dat kunnen mensen zijn die van oorsprong uit Tubbergen of omgeving komen, maar ook vestigers van verder weg die onze gemeente kennen omdat ze hier bijvoorbeeld ooit op vakantie zijn geweest. Het zijn nu nog met name 50- en 65-plussers, waarvoor de reisafstand tot werk minder (of helemaal geen) een rol speelt. Maar de aantrekkingskracht van de gemeente Tubbergen neemt in de komende jaren wellicht ook toe bij andere leeftijdscategorieën, omdat thuiswerken door de Coronacrisis een hoge vlucht heeft genomen. De fysieke nabijheid van kantoor is daardoor minder belangrijk geworden, terwijl een ruime woning (met ruimte voor een werkplek) juist belangrijker wordt.

4.4.2.2.2 Woningbouwprogramma: +640 woningen

Voor de komende jaren gaat de gemeente uit van een woningbehoefte van 640 woningen voor de periode 2020-2030. Gezien de huidige druk op de markt wil de gemeente deze woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar realiseren. Mocht er na de eerste vijf jaar meer woningen gebouwd zijn dan de geprognosticeerde behoefte, dan zal de gemeente daar met de woningbouwopgave na 2025 rekening mee houden.

Daarnaast is het wenselijk om een ruimere plancapaciteit aan te houden dan enkel te koersen op de verwachte woningbehoefte. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraging oploopt of helemaal niet doorgaat. Voor het tijdig kunnen inspelen op de behoefte is een zachte plancapaciteit van 130% reëel; zo'n 830 woningen (ervan uitgaande dat 30% van de plannen niet of vertraagd wordt gerealiseerd).

4.4.2.2.3 Woningbouwopgave per gebied

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van kernen is het van belang dat er in alle kernen van Tubbergen kan worden gebouwd. De prognose is vertaald in een woningbouwprogramma per kern (zie afbeelding 4.7). De gemeente wil echter ruimte geven aan goede plannen die mogelijk de woningbehoefte in een kern overstijgt. Om die ruimte te bieden, voegt de gemeente de woningbehoefte voor de grote en kleine kernen samen. Dit biedt meer flexibiliteit. De behoefte per kern blijft echter het uitgangspunt (zie afbeelding 4.8).

Kern	Aantal woningen (conform behoefte)	Aantal woningen (conform 130% plancapaciteit)
Albergen	95	125
Geesteren	60	80
Tubbergen	195	255
Vasse	50	70
Mariaparochie-Harbrinkhoek	40	50
Fleringen	40	50
Langeveen	30	35
Reutum	30	35
Manderveen	20	30
Totaal kernen	560	730
Buitengebied	40	50
Knelpuntenpot	40	50
Overig totaal	80	100
Totaal	640	830

Afbeelding 4.7: Woningbouwprogramma naar kern (Bron: gemeente Tubbergen)

	100% (behoefte)	130% (plannen)
Grote kernen (Albergen, Geesteren, Tubbergen)	350	460
Overige woonkernen	210	270
Rood voor rood	40	50
Knelpuntenpot	40	50
Totaal	640	830

Afbeelding 4.8: Woningbouwprogramma naar deelgebied (Bron: gemeente Tubbergen)

Dit houdt in dat ruim de helft van de woningbehoefte landt in de drie grotere kernen. In deze kernen geldt de grootste woningbehoefte vanwege de nabijheid van voorzieningen; iets wat met name voor senioren en mensen met een zorgvraag een grote rol speelt. Ongeveer een derde van de behoefte landt in de overige woonkernen. Daarnaast reserveert de gemeente 40 woningen voor het buitengebied. De overige 40 woningen wijst de gemeente niet op voorhand toe maar kunnen vrij worden toegewezen aan kansrijke plannen die zich voor doen (knelpuntenpot).

Realisatie vindt plaats per kern in kleine (evt. gefaseerde) plannen plaats. Dus niet alles in een paar grote plannen. Hierdoor kan goed worden bijgestuurd als dat nodig blijkt te zijn. Mochten de geluiden vanuit de dorpen ten aanzien van krapte op de markt niet juist zijn, dan zal dat blijken bij de uitgifte en/of realisatie van de plannen. In dat geval zal niet ook nog eens aan andere plannen in de betreffende dorpen begonnen worden.

De gemeente monitort jaarlijks/tweejaarlijks het woningbouwprogramma aan de hand van prognoses de huishoudensontwikkeling, de migratiecijfers, de zachte en harde plancapaciteit en stuurt waar nodig bij.

4.4.2.3 Bouwen op de juiste plek

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat de gemeente de nieuwbouwpogave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Op die manier blijft het buitengebied zo groen mogelijk. In Provinciaal verband (Regionale Woonagenda) is al aangegeven dat voor inbreidingsplannen de komende jaren geen kwantitatieve limiet wordt gesteld. Wel moeten deze plannen kwalitatief getoetst worden.

In een aantal kernen zijn de mogelijkheden voor inbreiding beperkt. Bijvoorbeeld omdat inbreiding te zeer ten koste gaat van het dorpse- en landelijke karakter, of omdat er niet of nauwelijks inbreidingslocaties voorhanden zijn. Daarom zetten we ons er voor in dat het ook in de toekomst mogelijk blijft om -uiteraard zo zorgvuldig mogelijk- potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten. De Regionale Woonagenda biedt ook die ruimte.

4.4.2.4 Prioriteit voor starters en senioren

4.4.2.4.1 Woningen voor starters

In algemene zin neemt de behoefte aan kleinere woningen onder starters toe. Er zijn nog steeds starters die een ruime woning met grote kavel kopen of bouwen, maar de gemeente ziet nu ook nieuwbouwiniciatieven met rijwoningen opkomen, waar veel interesse voor is. Bij zelfbouw richt de vraag zich met name op kavels van 250 / 300 m², deels geholpen door het financiële voordeel dat de starter bij deze kavels krijgt (20% korting op de grondprijs bij een kavel van maximaal 250 m²).

De komende jaren wil de gemeente het woningaanbod voor starters vergroten. Het is hierbij zaak om snel aan de slag te gaan, om te voorkomen dat (nog meer) starters op zoek gaan naar goedkoper aanbod in andere gemeenten. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het vergroten van het aanbod aan goedkope koopwoningen voor starters met beperkte financiële mogelijkheden (waaronder alleenstaande starters). Om die woningen betaalbaar te kunnen houden, zal de kwaliteit (qua m², aantal kamers, uitrusting) daarop aangepast moeten worden. Maar dan wel op zo'n manier dat deze woningen aantrekkelijk blijven voor starters. Samen met ontwikkelende partijen wil de gemeente kijken wat de mogelijkheden hiervoor zijn binnen de gegeven kaders en de stijgende bouwkosten. Hierbij kan ook gedacht worden aan een woonconcept dat dusdanig flexibel is dat het in de loop der jaren ook voor andere doelgroepen aantrekkelijk kan zijn. Een voorbeeld hiervan is de bouw van boven- en benedenwoningen die de komende jaren kunnen voorzien in de woningbehoefte van starters, maar eventueel op lange termijn samengevoegd kunnen worden tot één gezinswoning.

4.4.2.4.2 Levensloopgeschikte woningen voor senioren (... en andere doelgroepen)

Een tweede belangrijke doelgroep zijn de senioren op de woningmarkt. Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder neemt de komende jaren verder toe. Op dit moment vormt de groep 1+2 persoonshuishoudens van 65 jaar en ouder 31% van het totaal aantal huishoudens in Tubbergen, in 2030 is dat gestegen naar 38%.

Veel oudere huishoudens wonen op dit moment in een ruime eengezinswoning. Een groot deel van deze groep wil het liefst zo lang mogelijk in hun eigen woning in de vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Zowel landelijk als lokaal beleid heeft hier de afgelopen jaren ook sterk op ingezet. Maar een deel van de ouderen overweegt wel te verhuizen. Vooral omdat zij op zoek zijn naar een levensloopgeschikte woning waar zij ook kunnen wonen als de gezondheid achteruit zou gaan. Belangrijk voor zo'n woning is dat slaap- en badkamer bij voorkeur op de begane grond zitten en bij voorkeur in de eigen vertrouwde omgeving (de buurt of kern waar men nu woont) en op loopafstand van voorzieningen staat. De woning moet ook nog enigszins betaalbaar zijn (meestal betekent dat goedkoper dan de huidige woning). Al deze wensen maakt het lastig om tot een geschikt woonproduct te komen. In de praktijk blijven veel ouderen daardoor in hun huidige woning wonen, ondanks hun verhuishwens. In veel gevallen is dat ook goed mogelijk, zeker als men enkele aanpassingen aan de woning doorvoert (zoals een traplift). Maar als er sprake is van zeer veel onderhoud (bijvoorbeeld een grote tuin) of een locatie ver van voorzieningen (bijvoorbeeld in het buitengebied) is deze situatie niet altijd even gewenst.

Het voordeel van gerichte nieuwbouw voor senioren is dat er meer doorstroming op de woningmarkt komt. Als senioren gaan verhuizen, komen er meer bestaande ruime woningen op de markt die geschikt zijn voor gezinnen, waardoor er uiteindelijk ook weer meer woningen voor jonge doorstromers en starters beschikbaar komen. Daarom heeft de gemeente als ambitie om een substantieel deel van de nieuwbouw de komende jaren levensloopgeschikt te realiseren.

4.4.2.4.3 Beperkte woningbouwopgave voor gezinnen

De grootste groep huishoudens wordt in onze gemeente gevormd door gezinnen met kinderen. De verwachting is dat deze groep in omvang iets zal afnemen de komende jaren. Daar staat tegenover dat een groot deel van de huidige woningvoorraad nu al gericht is op deze doelgroep; namelijk ruime grondgebonden koopwoningen. In de basis zien we daarom geen grote opgave om het woningaanbod voor deze doelgroep uit te breiden. Toch zijn er enkele redenen waarom we op beperkte schaal ruimte willen blijven bieden voor (middel)dure grondgebonden koopwoningen.

Ten eerste zullen de bestaande grondgebonden koopwoningen niet van vandaag op morgen allemaal beschikbaar komen. Dit hangt af van de doorstroming van met name senioren. Zij vormen echter geen sterk verhuiscapabele doelgroep. Indien het gewenst is om de eerstkomende jaren ruimte te blijven bieden aan gezinnen die hier willen (blijven) wonen, dan is enige mate van nieuwbouw noodzakelijk.

Ten tweede wil de gemeente gevarieerde nieuwbouwlocaties ontwikkelen, met een mix van woningtypen, huur/koop en prijsklassen. De gemeente wil voorkomen dat met nieuwbouw eenzijdige wijken gecreëerd worden met alleen goedkope woningen of buurten met een eenzijdige bevolkingssamenstelling.

4.4.2.5 Kwaliteitskader woningbouw

Naast de woonvisie is separaat ook een Kwaliteitskader opgesteld. Het geeft een woningbehoefteprofiel per doelgroep op gemeenteniveau en uitgewerkt per kern. Deze profielen zijn richtinggevend voor de toekomstige woningbouwopgave.

Voor de kern Manderveen is het profiel als volgt:

Starters

De doelgroep starters is weliswaar beperkt, maar het woningaanbod voor deze doelgroep ook. De huidige woningvoorraad bestaat voornamelijk uit dure, grondgebonden koop. Er is behoefte aan grondgebonden woningen in het betaalbare koopsegment.

Doorstromers

Men zoekt vooral een vrijstaande koopwoning. Dit aanbod is in ruime mate aanwezig. Er ligt een beperkte kwantitatieve opgave. Ook kwalitatief; via renovatie of vervanging van verouderde woningen.

Senioren

Het aantal senioren zal sterk toenemen. Maar een deel van de senioren die willen verhuizen zal opteren voor een kern met meer voorzieningen. Niettemin ligt er een opgave om het aanbod aan grondgebonden levensloopgeschikte woningen (met name in de koop) uit te breiden (mogelijk in te zetten voor zowel starters als senioren).

4.4.2.6 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijke woonvisie

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van 10 grondgebonden woningen in de kern Manderveen. In deze kern is er ruimte voor 20 tot 30 woningen. Het initiatief past hiermee in de plancapaciteit. De woningen zijn geschikt voor zowel starters, doorstromers en senioren. Hiermee wordt een brede doelgroep bediend. Ten aanzien van het kwaliteitskader voor Manderveen blijkt dat met name vraag is aan woningen voor starters en senioren. De twee-onder-één kap woningen zijn geschikt voor starters en senioren. Er ligt immers een opgave om het aantal grondgebonden levensloopgeschikte woningen in met name de koopsector uit te breiden, voor zowel starters als senioren. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijk woonvisie.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, water en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

De beoogde woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt in aan de Veldekster. Dit betreft een weg waar een 30 km/uur regime geldend is, waarmee deze wegen wettelijk geen geluidszone hebben. Dit zijn wegen die uitsluitend voor het bestemmingsverkeer worden gebruikt. De wegen hebben een dusdanige lage verkeersintensiteit dat redelijkerwijs niet verwacht kan

worden dat er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde. De Bovenbroeksweg gaat op een afstand van circa 115 meter van het plangebied over naar een weg met een 60 km/h regime. Gezien het zoals aangegeven een zeer rustige weg betreft en het feit dat er sprake is van tussenliggende bebouwing gelegen tussen het plangebied en dit tracé van de Bovenbroeksweg, wordt verwacht dat de voorkeurswaarde ruimschoots zal worden gehaald.

Een akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.1.3 Conclusie

Met inachtneming van het treffen van gevelmaatregelen, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de onderzoekresultaten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 2 van de toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

In de bovengrondmengmonsters BM1 en BM2 zijn lichte verhogingen OCB's aangetroffen. In de ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen nikkel en barium aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling (realiseren 10 woningen) in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, wordt geconcludeerd dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de woningen niet worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen en moet worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

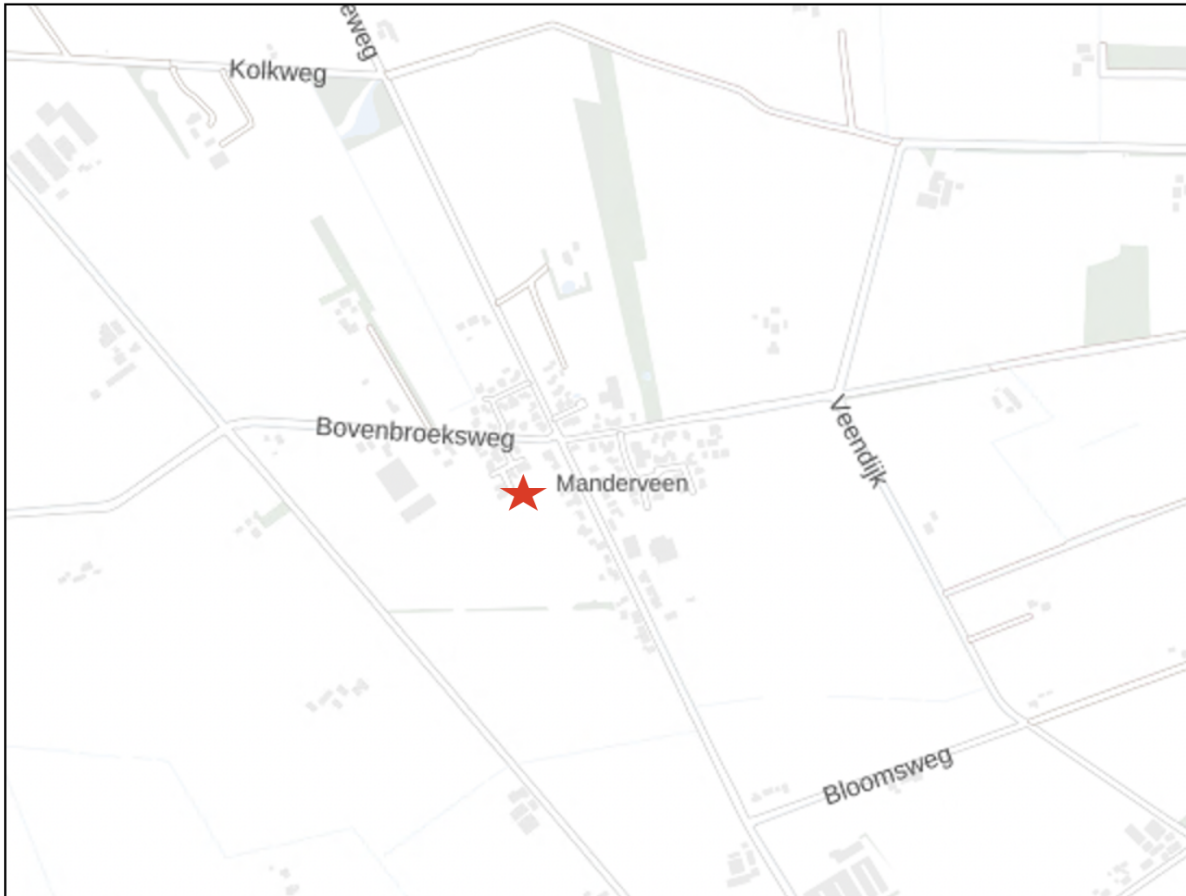
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. De locatie van het plangebied is aangegeven met rode ster.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk

is.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Rondom het plangebied komen met name woningen voor. Daarom is uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe woningen binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

Op circa 130 meter ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een maatschappelijke bestemming. Hier zijn onder andere een school en een dorps huis gevestigd. Voor deze functies geldt een richtafstand van maximaal 30 meter. Deze wordt ruimschoots gehaald.

Het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak ligt aan de Pottersdijk 9a, op een afstand van meer dan 300 meter afstand van het plangebied. Feitelijk is er geen agrarische bedrijvigheid aanwezig. Planologisch is een intensieve

veehouderij mogelijk.

Voor agrarische bedrijven geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect 'geluid'. Het aspect 'geur' wordt immers niet op basis van de VNG bepaald, maar op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Daar wordt in de volgende paragraaf op ingegaan. In dit geval wordt aan de afstand van 30 meter voor het aspect geluid ruimschoots gehaald.

Samenvattend wordt gesteld dat er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is te verwachten en dat omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt 'de omgekeerde werking' genoemd.

5.6.2 Situatie plangebied

In het kader van de toetsing aan de Wgv dient beoordeeld te worden of er sprake is van de realisatie van een 'geurgevoelig object'. Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Met voorliggend initiatief wordt voorzien in het realiseren van woningen. Dit betreffen geurgevoelige functies. In de directe omgeving van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf aan de Veendijk 23. Het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Voor grondgebonden agrarische bedrijven gelden geen geuremissiefactoren, maar vaste richtafstanden. De afstand voor dieren zonder geuremissiefactor (artikel 4 lid 1 Wgv) bedraagt 100 meter indien het geurbelastend object binnen de bebouwde kom is gelegen.

In dit geval ligt op meer dan 300 meter een agrarisch bouwvlak waar tevens intensieve veehouderij mogelijk is. Feitelijk is er geen sprake van agrarische bedrijvigheid. Gezien de nabije ligging van meerdere woningen ligt het ook niet in de lijn der verwachting dat hier een intensieve veehouderij gevestigd zal worden. Gezien de omliggende woningen en de woningen die reeds binnen de kern Manderveen staan, wordt gesteld dat deze locatie geenszins in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt. Ook kan ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden verwacht.

Het dichtstbijzijnde actieve agrarische bedrijf ligt op circa 400 meter afstand, aan de Veendijk 23. Dit is een

grondgebonden agrarisch bedrijf. In een straal van 500 meter komen overigens geen intensieve veehouderijen voor.

Gezien vorenstaande is ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Daarnaast worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, temeer omdat in alle gevallen reeds woningen op een kortere afstand van de desbetreffende bedrijven liggen.

5.6.3 Conclusie

Op basis van de Wgv en een goede ruimtelijke ordening zijn geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek' ligt op een afstand van circa 2 kilometer.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 3 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het plangebied ligt op circa 850 meter van het NNN. Gezien de ruime afstand tot het NNN en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het voorliggend geval is een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Vogels

Er worden geen nesten van vogels met jaarronde nestbescherming verwacht binnen het plangebied. Van de in het plangebied verwachte soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren, vernielen en/of beschadigen van vogelnesten dienen daarom buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd en/of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats, foerageergebied en vliegroute verstoord. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Amfibieën

Door het uitvoeren van voorgenomen activiteiten wordt geen amfibie gedood of verstoord, en wordt geen voortplantingsgebied aangetast. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

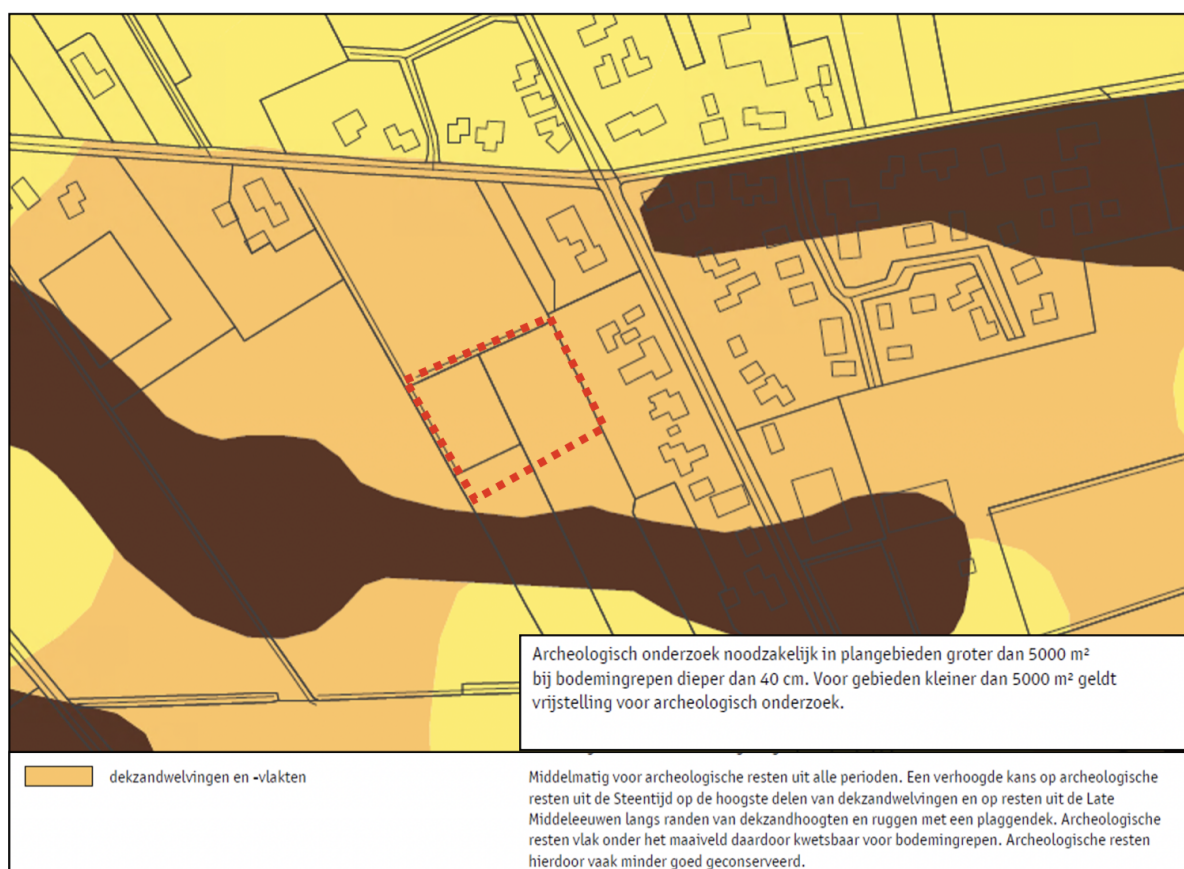
5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2023 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Tubbergen beschikt over een archeologische verwachtings- en advieskaart. Hiervan is in afbeelding 5.2 een uitsnede ter hoogte van het plangebied (rode omlijnning) opgenomen. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'dekzandwelingen en -vlakten'.



Afbeelding 5.2: Uitsnede van archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: Gemeente Tubbergen)

Voor de geldende gebiedstypen geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan respectievelijk 5.000 m² en dieper dan 40 cm. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.000 m². Gezien het voorliggend plan is het niet de lijn der verwachting dat ter plaatse van het gehele plangebied sprake zal zijn van verstoring. Een groot deel wordt immers in gebruik genomen als tuin/openbaar groen of verkeersfunctie. De oppervlakte van 5.000 m² wordt dan ook niet overschreden. Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

5.9 Water

5.9.1 Vigerend beleid

5.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

5.9.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.9.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- Voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en
- Het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- Het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

5.9.2 Waterparagraaf

5.9.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. Hierna wordt ingegaan op de relevante wateraspecten.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of intrekgebied. Verder is er geen sprake van het dempen van bestaande watergangen en/of oppervlakte water. Binnen het plangebied zal het hemelwater en vuilwater gescheiden worden afgevoerd. De toename aan verhard oppervlakte bedraagt in dit geval 2.365 m². De bergingseis bedraagt 37 mm per m² verhard oppervlakte. Totaal maakt dit dat voor een oppervlakte van 292 m² aan wadibodem dient te worden gerealiseerd. Hier wordt in het plan in voorzien. Binnen het plangebied wordt hemelwater via bergingsvoorzieningen geïnfiltreerd en geborgen.

Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Voor het geheel is een waterhuishoudkundig plan, inclusief geohydrologisch onderzoek, uitgevoerd en opgesteld. Het volledig plan is als Bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste conclusies ingegaan.

Binnen het plangebied zullen tien woonkavels worden gesitueerd en zal het hemelwater en vuilwater (droogweerafvoer) gescheiden worden afgevoerd. Hierbij is gekozen om het hemelwater over het maaiveld te laten afstromen naar een tweetal wadi's. Deze twee wadi's zijn met elkaar verbonden doormiddel van een duiker. Vanwege de geringe infiltratiecapaciteit van de bodem wordt onder de wadi een drain aangelegd met een zandkoffer tot op de onderliggende zandlaag. De planontwikkeling voorziet niet in een extra belasting van de waterkwaliteit.

Door de ontwikkeling is in het openbaar gebied straks circa 2.365 m² verharding aanwezig. In lijn met de bergingseis (37 mm) is binnen het plangebied 88 m³ bergingscapaciteit benodigd. Er zijn voldoende bergingsmogelijkheden aanwezig in de beide wadi's om de totale hoeveelheid water te kunnen bergen. Op het moment dat in beide wadi's 30 cm water aanwezig is, zal water overstorten de sloot in, gelegen ten westen van het plangebied. Deze sloot zal het water afvoeren op de watergang parallel aan de Bovenbroeksweg.

Binnen het plangebied wordt tot 0,8 m opgehoogd om te voldoen aan de droogleggingsnorm. Op basis van de afgegeven bouwpeilen is het mogelijk te bouwen met kruipruimte.

Aanbevelingen:

- Aanbevolen wordt om aandacht te hebben voor de hoogteverschillen welke ontstaan tussen het nieuwe plangebied en omliggend (bestaand) maaiveldniveau. Eventuele voorzieningen zoals keermuurtjes of taluds

- op particulier terrein dienen door de toekomstige eigenaren te worden aangebracht;
 - Aanbevolen wordt om de sloot aan de westzijde van het plangebied op te nemen in de onderhoudssystematiek van de beheerder (gemeente Tubbergen). De sloot voert vanuit bestaande (Bessentuin fase 1) en nieuwe wadi water af richting de Bovenbroeksweg;
 - In de tuinen moet grond worden verwerkt die geschikt is om vegetatie te laten groeien en voldoende doorlatend is om regenwater voldoende snel te laten wegzakken. Als gevolg van de bouwwerkzaamheden, en ophoging, kan het voorkomen dat verslemping van de bodem optreedt met wateroverlast (plasmvorming) in de nieuwe situatie. In dat geval is het advies om de tuinen iV na de bouwperiode op te spitten;
 - De zandkoffer, waarin de drainage in onder de wadi's wordt aangelegd, dient te worden aangebracht vanaf de onderliggende zandlaag op circa 21,3 m NAP. Dit bevordert de infiltratiecapaciteit van de wadi's;
 - In de verdere civiel uitwerking van het plan dient te worden nagegaan in hoeverre verstopping van de duiker tussen wadi 1 en 2, tot wateroverlast kan leiden. Een eventuele back-up oplossing kan worden aan aangebracht door wadi 2 te voorzien van een slokop (inloop 22,3 m NAP) met afvoer op de drainage;
- Met de aanbevelingen wordt in het plan rekening gehouden. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Besluit Milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

5.10.2 Situatie plangebied

5.10.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2 kilometer van het plangebied. Zoals in paragraaf 5.7.1.1 en Bijlage 3 (Stikstofonderzoek) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie dat significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, is of met de ontwikkeling van tien woningen in Manderveen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 10 grondgebonden woningen in Manderveen. Gelet op de aard en omvang van het plan is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Er hoeft geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd (ABRvS 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729).

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Opbouw van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

6.2.2.1 Begrippen

In Artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

6.2.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse meetvoorschriften wordt verstaan.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In paragraaf 6.3 wordt per bestemming een korte uitleg gegeven.

6.2.4 Algemene regels

- Anti-dubbelregel (artikel 7): deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan

- een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels (artikel 8): in deze regel is een bepaling opgenomen omtrent situering van hoofdgebouwen.
- Algemene gebruiksregels (artikel 9): in deze regel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels (artikel 10): in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Overige regels (artikel 11); in dit artikel zijn regels in verband met parkeren opgenomen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel is aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Bestemmingen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Groen (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het openbaar groen, waar ook de wadi's gesitueerd zijn. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor groen- en speelvoorzieningen, kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen mogen worden gebouwd, met inachtneming van de aangegeven maatvoeringseisen.

Verkeer (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de verkeersvoorzieningen. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen en straatmeubilair.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen mogen worden gebouwd, met inachtneming van de aangegeven maatvoeringseisen.

Wonen (Artikel 5)

De beoogde woningen en de bijhorende gronden zijn bestemd tot 'Wonen'. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende voorzieningen.

De bouwregels behorende bij deze bestemming zijn uit het bestemmingsplan "Kleine Kernen" overgenomen, hiermee sluiten de bestemmingsplannen qua plansystematiek op elkaar aan. Hoofdgebouwen: mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' zijn de maximum goot- en bouwhoogte vastgelegd. Ook is het aantal toegestane woningen per bouwvlak vastgelegd.

De dakhelling bedraagt ten minste 18 graden en ten hoogste 70 graden.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Ook is een bepaling opgenomen voor het maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de uitvoering van het groenplan borgt. Onder voorwaarden kan hier van af worden geweken teneinde gelijksoortige maatregelen, met eenzelfde beschermingsniveau, uit te voeren.

Waarde - Archeologie 4 (Artikel 6)

Overeenkomstig het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. De regels behorend bij deze bestemming zijn overgenomen van het bestemmingsplan "Tubbergen".

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Voor het project is een grondcomplex ingesteld met bijbehorende grondexploitatie. Hierin is de verantwoording van de kosten en opbrengsten opgenomen. De exploitatie is sluitend. Het plan is dan ook economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap Vechtstromen. Het waterschap is akkoord met het plan.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond



Gemeente Tubbergen
Raadhuisplein 1
7651 CV Tubbergen
Tel. (0546) 628000
www.tubbergen.nl
gemeente@tubbergen.nl